

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de **4-0-MAR-2003**  
 Certifico:  
 El Secretario, *R.O.*

**COLEXIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 DE GALICIA**  
**- 4 MAR. 2003**  
**VISADO**  
 C-01  
 OS EFECTOS REGULAMENTARIOS

# MEMORIA

## ESTUDIO DE DETALLE

### ORDENACION de VOLUMENES y ESTABLECIMIENTO de ALINEACIONES

SITUACION : Plaza de María Pita y C/ San Agustín. Ayto. de La Coruña.  
 PROPIEDAD : NOSTRUS INICIATIVAS FAMILIARES S.L.

**D.A.**  
**ARQUITECTOS S.L.**  
 AVD. DE ARTEIXO 18 TFO. (981) 27.06.14  
 E-mail: da@ciargalicia.com Fax: (981) 25.24.80  
 16004 LA CORUÑA

<b>JOSE RAMON DIAZ BARBEITO</b> ARQUITECTO	
FECHA	EXPTA
NOVIEMBRE 2.002	455 / 01

\*EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSÉ RAMÓN DÍAZ BARBEITO EN UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUAL QUIERA REPRODUCCIÓN O EDICIÓN A TÍTULO DE FOTOCOPIA, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR QUE ENDEBEN EN TODO CASO PREVER CUALQUIER MODIFICACIÓN LINEAL DEL MISMO.

## ESTUDIO DE DETALLE

### 1. OBJETO

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE sobre las parcelas 26 y 27 de la Plaza de María Pita, incluidas en el Polígono número 5 del "Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería"; con objeto de ordenar el volumen necesario para efectuar el remate de las medianerías existentes en la esquina de la Plaza de María Pita hacia la calle de San Agustín.

### 2. PROMOTOR

Figura como promotor del presente ESTUDIO DE DETALLE la mercantil "Nostrus Iniciativas Familiares S.L.", con C.I.F. B-15.812.456, y domicilio en c/ Compostela 8-5º C, A Coruña; siendo su representante D. Maximino Yáñez Rodríguez con N.I.F.: 32.412.910-E.

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO

El vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, establece en su artículo 29 la tramitación de Estudios de Detalle cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o necesidad de ligeros reajustes de alineaciones, rasantes o reordenación de volúmenes, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan Especial y con el alcance previsto en el artículo 30 de la Ley de Suelo de Galicia y 65 del Reglamento de Planeamiento.

En el Capítulo 7 del mismo Plan Especial se recoge el POLIGONO Nº 5, siendo su superficie de actuación la correspondiente a la totalidad de las parcelas que nos ocupan; y presentando las siguientes características:

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| • Superficie total          | 438,00 m <sup>2</sup>   |
| • Aprovechamiento lucrativo | 1.380,00 m <sup>2</sup> |
| • Red Viaria existente      | 162,00 m <sup>2</sup>   |
| • Clase de suelo            | Urbano consolidado      |

En cuanto a la propiedad, esta se estructura con dos propietarios para todo el ámbito:

-NOSTRUS Iniciativas Familiares S.L.	Finca nº 26	Superficie: 139,77 m <sup>2</sup>	141
-Ayuntamiento de La Coruña	Finca nº 27	Superficie: 80,58 m <sup>2</sup>	
	Cambio de alineación	Superficie: 55,65 m <sup>2</sup>	
	PARCELA EDIFICABLE	Superficie: 276,00 m <sup>2</sup>	
	VIARIO EXISTENTE	Superficie: 162,00 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL POLÍGONO NUMERO 5</b>	<b>438,00 m<sup>2</sup></b>	

#### 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente actuación se desarrolla sobre las parcelas números 26 y 27 de la Plaza de María Pita; se incluye asimismo la salida que la parcela 26 tiene a la calle de la Florida y que se corresponde con el número 6 de esta última calle. En cuanto a las alineaciones propuestas por el PEPRI, la correspondiente a la Plaza de María Pita avanza sobre la existente, siendo necesario modificar las escaleras actuales que comunican dicha plaza con la c/ San Agustín, asimismo es necesario rebajar la rasante actual a la que se encuentra la edificación por esta última calle hasta dejarla en coincidencia con el resto de la misma.

La ordenación que se propone parte de la necesidad de establecer el remate y conexión de la plaza de María Pita con la calle de San Agustín, para ello se establece como base de partida la culminación de la fachada de la plaza siguiendo el ritmo de soportales en planta baja y vanos ventana-macizo en plantas superiores, establecidos de tres en tres, que la caracterizan, y que se configuran con independencia total del parcelario.

Teniendo en cuenta la importancia que presenta la continuidad de la fachada de la Plaza, es respecto a esta sobre la que se establecen las alturas de las distintas plantas altas, de esta forma y dadas las rasantes de las calles San Agustín y Florida resulta que la planta baja de la plaza se convierte en sótano por estas últimas, mientras que la planta 1 por la plaza se convierte en baja por las mismas.

Por último, en el desarrollo de la cubierta se ha seguido el esquema representado en los planos de alzados que figura en el propio Plan Especial, y las determinaciones de las ordenanzas de aplicación.

#### 5. NORMATIVA APLICABLE

La normativa aplicable queda recogida en la descripción del POLÍGONO NÚMERO 5 que figura en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, estableciéndose que la edificación se sujetará a las determinaciones de la ordenación uniforme de María pita y a los artículos 67 ( CV2 Manzana fragmentada en la Ciudad Vieja) y 73 (SA1 San Agustín).

## 6. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEY

El presente ESTUDIO DE DETALLE no varía el volumen asignado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, pues se mantiene tanto el aprovechamiento asignado como las demás determinaciones del mencionado Plan Especial.

Asimismo este ESTUDIO DE DETALLE no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ocupación de los predios colindantes.

## 7. ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN

Las características que definen la presente actuación son las siguientes:

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	_____	438,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAQMIENTRO	_____	1.380,00 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	_____	María Pita

Y en cuanto a la zonificación y distribución del aprovechamiento:

- SISTEMA VIARIO EXISTENTE:	.....	162,00 m2.
- PARCELA EDIFICABLE	.....	276,00 m2.

Comparando la normativa del PEPRI y la prevista en el Estudio de Detalle:

	PEPRI	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie ordenada	438,00 m2	438,00 m2
Sistema viario existente	162,00 m2	162,00 m2
Edificabilidad	1.380,00 m2	1.380,00 m2

## 8. URBANIZACIÓN

Dada la escasa dimensión de la obra urbanizadora a realizar (pavimentación de la acera de la c/ San Agustín, y desarrollo de los nuevos peldaños de acceso a esta calle desde la Plaza de María Pita) esta figurará en el propio proyecto de edificación como un capítulo único.

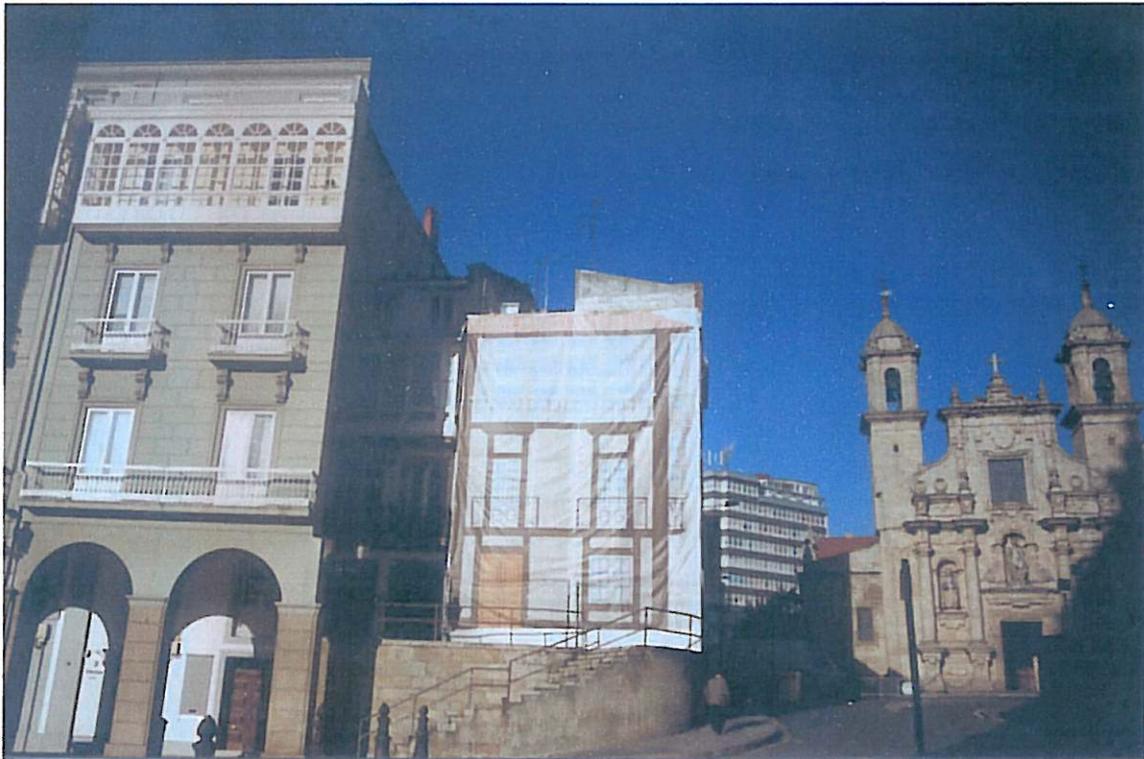
Con anterioridad a la redacción del proyecto de edificación se presentará el de compensación.

A Coruña, noviembre de 2.002  
EL ARQUITECTO



Fdo: *J. Ramón Díaz Barbeito*

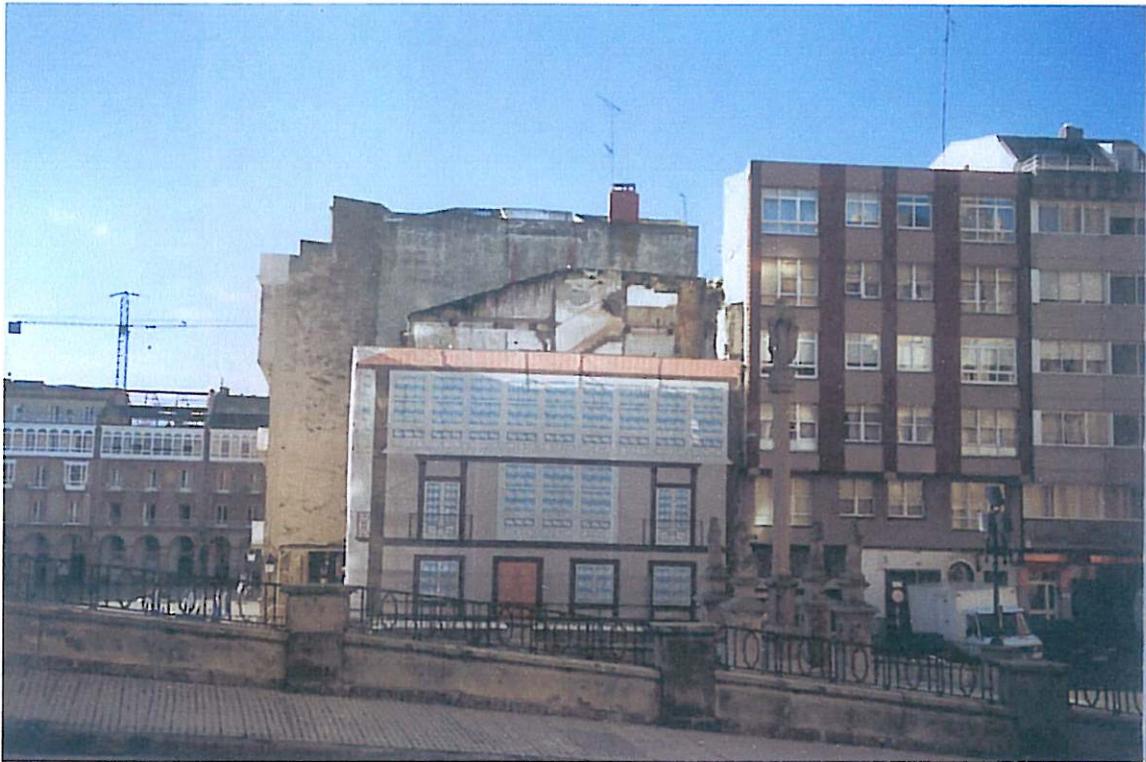




VISTA DESDE MARIA PITA



CONJUNTO VISTO DESDE MARIA PITA



*VISTA DESDE SAN AGUSTIN*



*CONJUNTO VISTO DESDE SAN AGUSTÍN*



*REMATE ESQUINA OPUESTA*